

PLAN PARTICULIER D'URBANISME

L'ORÉE DU PARC

RÈGLEMENT 399-08-2025

MAI 2025





CONTENU

1. MISE EN CONTEXTE	3
1.1 Démarche de planification détaillée.....	4
Zone d'intervention et contexte.....	5
2. DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE	6
2.1 Profil sociodémographique¹.....	7
Évolution de la population	7
Projection de l'évolution des ménages	8
2.2 Mobilité.....	9
Mobilité durable et connexion	9
2.3 Vocation.....	11
Zonage et points d'intérêt.....	11
Occupation du territoire	11
2.4 Environnement	14
Milieux naturels	14
3. PLANIFICATION DÉTAILLÉE.....	15
3.1 Vision de développement et d'aménagement	16
Vision.....	16
Connexion avec le reste du noyau.....	17
Parc central.....	18
Préservation de la nature et augmentation de la biodiversité	19
Pôle d'entrée de ville.....	20
Architecture et développement	21
Typologies architecturales.....	22
Concept d'organisation spatiale.....	23
3.2 Plan d'action	24
3.3 Intentions réglementaires.....	27
Intentions réglementaires.....	27
Plan des affectations	28

Version de avril 2026

Équipe de projet

MUNICIPALITÉ DE RACINE

ET

ATELIER URBAIN



1

MISE EN CONTEXTE



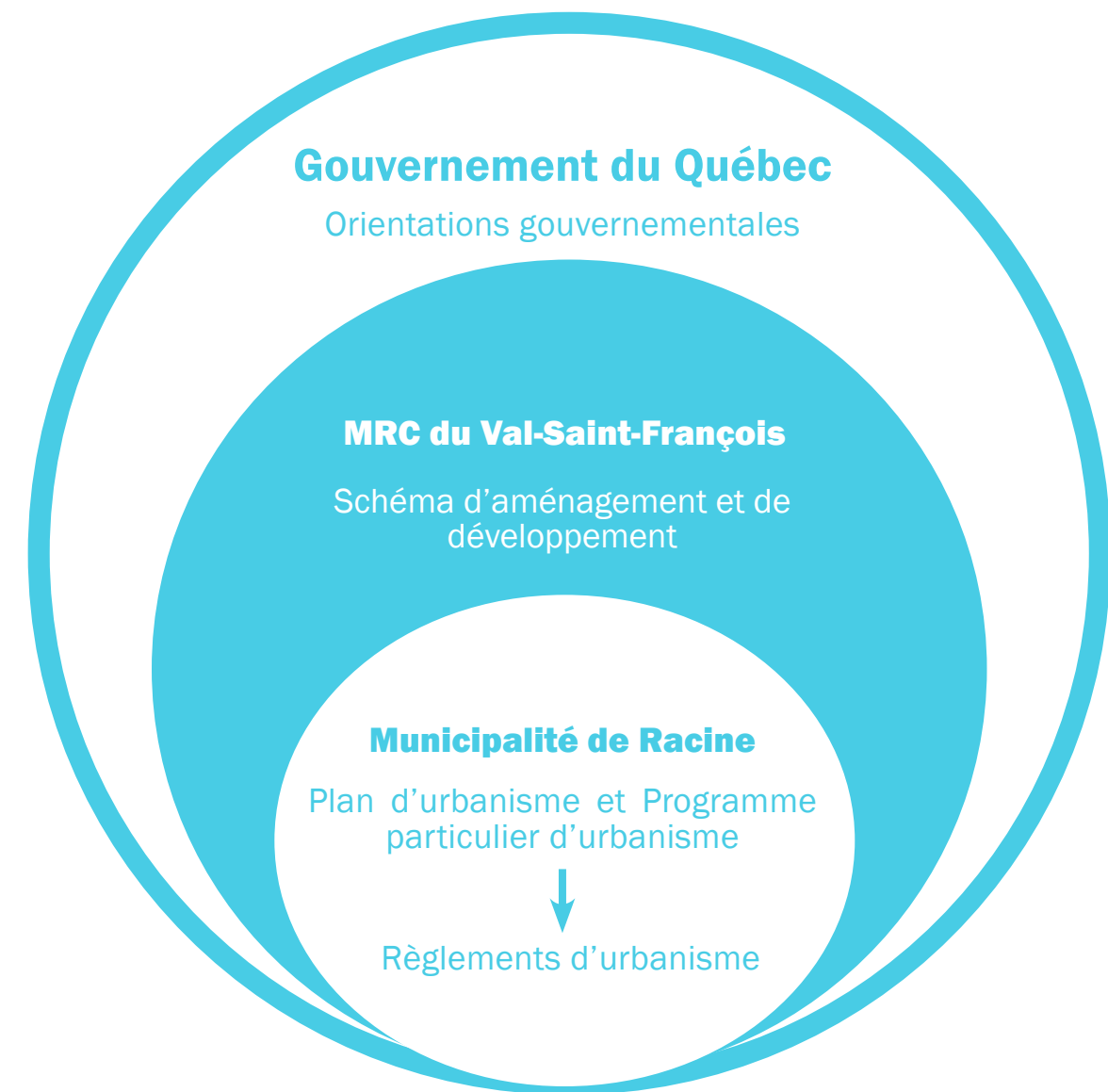
1.1 DÉMARCHE DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE

La démarche de planification débute en 2023 par l'élaboration d'une étude stratégique de développement, visant à orienter le futur urbanistique de la Municipalité de Racine. Cette étude propose une série d'actions, dont l'élaboration d'un plan particulier d'urbanisme (PPU), destiné à agrémenter le cœur du village en un espace à la fois dynamique et animé, tout en renforçant son attractivité.

Racine traverse une période de croissance, stimulée par plusieurs projets majeurs tant à l'échelle locale que régionale. Face à ces dynamiques de développement, la Municipalité choisit de concentrer ses efforts sur l'un des derniers espaces non aménagés au centre du village.

L'objectif est de structurer son développement de manière cohérente et durable, tout en répondant aux enjeux actuels, tels que la densification, l'offre en logements, l'intégration de nouveaux espaces publics et le maintien de la qualité de vie de ses habitants.

Le PPU est l'outil le plus complet afin de préciser la vision et les intentions d'aménagement de la Municipalité de Racine pour le développement stratégique du territoire. Il permet de répondre à d'importants enjeux environnementaux, de mise en valeur urbaine, de mobilité et de préservation du cadre de vie de la population actuelle et future. Il permettra donc d'encadrer et d'harmoniser les interventions, tant publiques que privées, qui prendront forme dans le secteur, et ce, pour les années à venir.



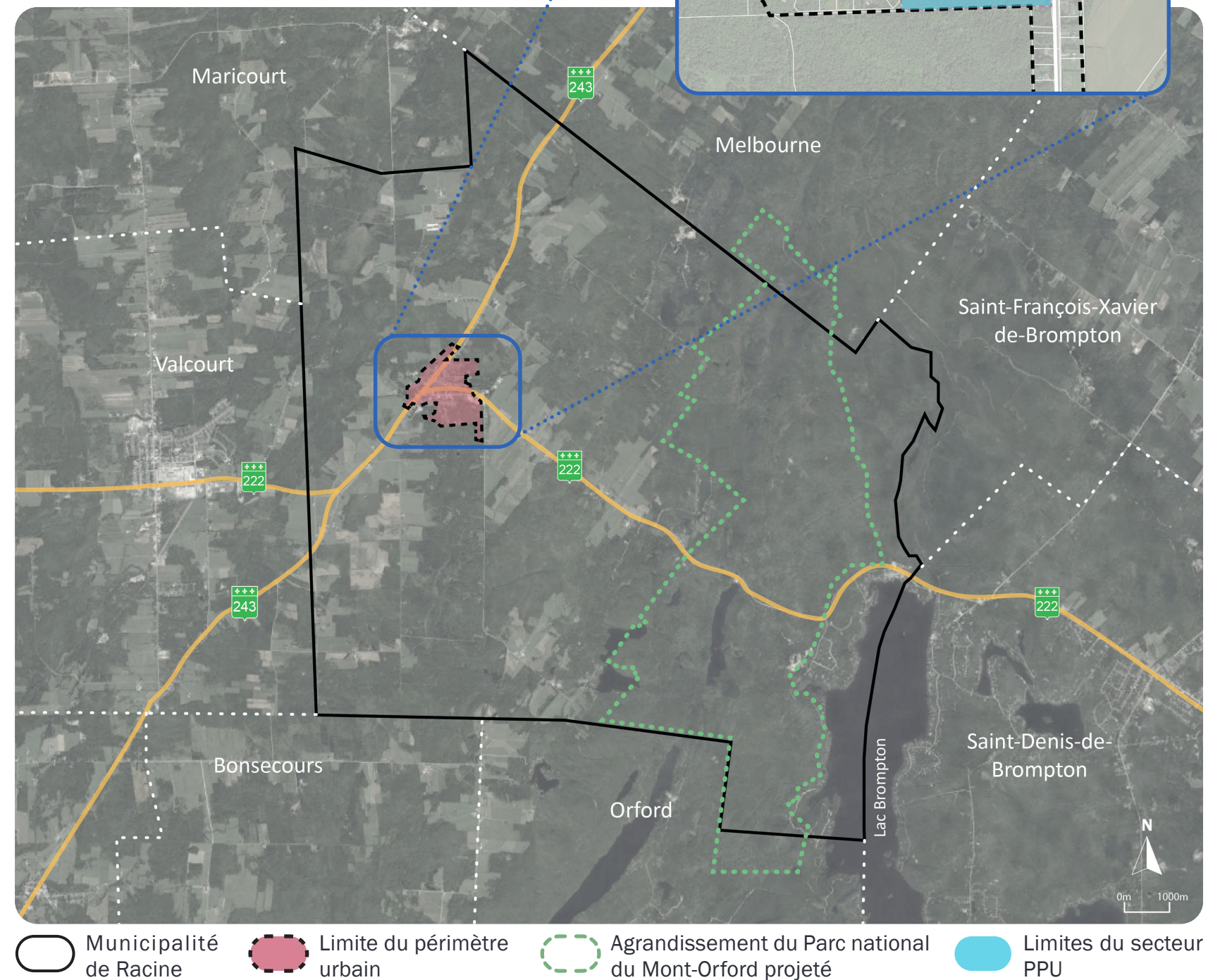
ZONE D'INTERVENTION ET CONTEXTE

La municipalité de Racine, située dans la région administrative de l'Estrie, fait partie de la municipalité régionale de comté (MRC) du Val-Saint-François. Elle se trouve à environ 35 km au nord de Sherbrooke et à 140 km à l'est de Montréal, au croisement des routes provinciales 222 et 243. Par ce positionnement, Racine se situe dans un environnement rural, à proximité des municipalités de Windsor, Valcourt et Saint-Denis-de-Brompton.

Le territoire de Racine se distingue par un relief vallonné emblématique de l'Estrie, offrant un paysage diversifié alliant couvert forestier, lacs et terres agricoles, avec plusieurs affluents de la rivière Saint-François. Ce cadre naturel confère à la municipalité un attrait rural particulier, faisant d'elle une destination prisée pour sa proximité avec la nature. Dans ce contexte, l'agrandissement du parc national du Mont-Orford s'étend maintenant sur une superficie de 24,68 km² du territoire municipal. Cette situation fait de Racine une nouvelle porte d'entrée du parc, entraînant ainsi une augmentation du nombre de visiteurs.

La zone d'intervention couverte par le présent PPU est d'une superficie approximative de 25 hectares et constitue l'un des derniers terrains non développés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la municipalité. Le territoire d'intervention est délimité au nord par le chemin du Grand-Brompton (route 222), à l'est par le chemin de La Grande-Ligne, au sud par la zone agricole permanente et à l'ouest par un quartier résidentiel de faible densité nommé le secteur du Haut-Bois. Par son positionnement stratégique, ce site marque l'entrée de la municipalité, contribuant à son image et à son accessibilité.

PLAN 1 LOCALISATION



2

DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE



2.1 PROFIL SOCIODÉMOGRAPHIQUE ¹

ÉVOLUTION DE LA POPULATION

Selon l'étude de planification stratégique réalisée en 2023 par la Municipalité, la population de Racine est en croissance depuis 2001, passant de 1036 habitants à 1340 en 2021. Une légère baisse a été observée entre 2006 et 2011, suivie d'un ralentissement depuis 2011, avec une hausse de seulement 1 % entre 2016 et 2021. Sur une période de 10 ans, la population a tout de même augmenté de 7 %, surpassant la croissance de 6 % enregistrée par la MRC du Val-Saint-François. Cette augmentation pourrait être une constante pour le territoire, où l'Institut de la statistique du Québec prévoit également 7 % d'augmentation de la population entre 2021 et 2041.

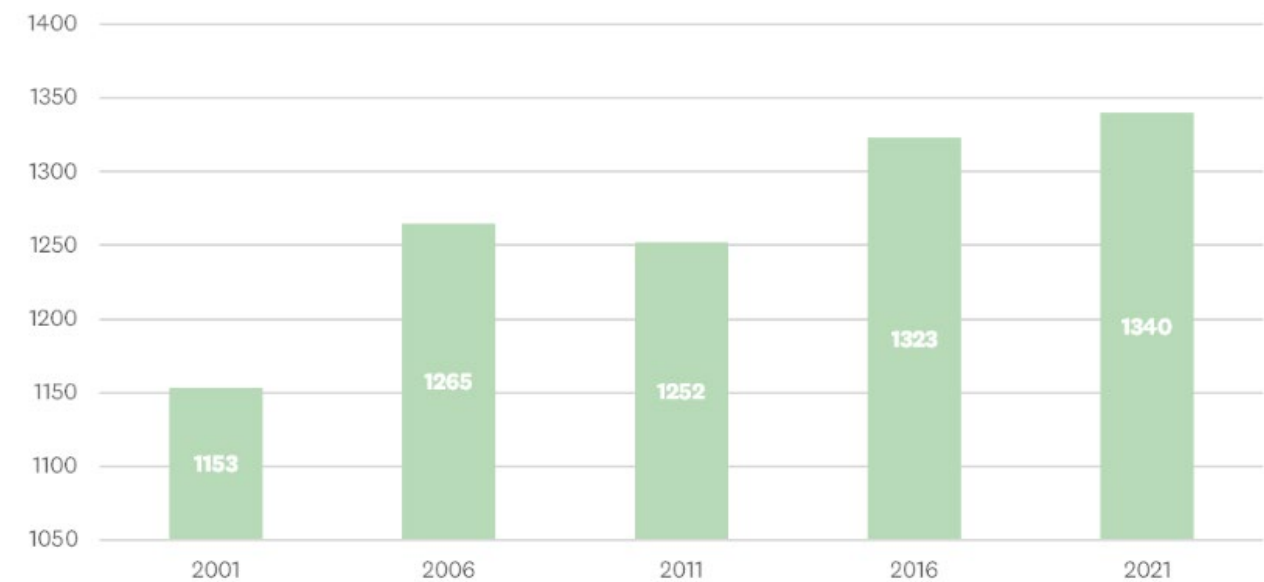
La municipalité de Racine fait face à un vieillissement de sa population. L'âge moyen est passé de 44,8 ans en 2016 à 47,0 ans en 2021, un des plus élevés de la MRC du Val-Saint-François. En 2021, les personnes âgées de 65 ans et plus représentaient 27 % de la population, contre 17 % en 2011, en raison du vieillissement naturel, de l'ouverture de résidences pour aînés et de l'attrait des zones de villégiature pour les retraités.

Parallèlement, la proportion des 15 à 24 ans et des 25 à 44 ans est restée stable sur 10 ans, tandis que celle des 45 à 65 ans a chuté de 36 % en 2011 à 29 % en 2021, reflétant un vieillissement et un faible renouvellement démographique. Enfin, la part des 0 à 14 ans a également diminué, passant de 17 % à 15 % sur la même période.

CONSTATS

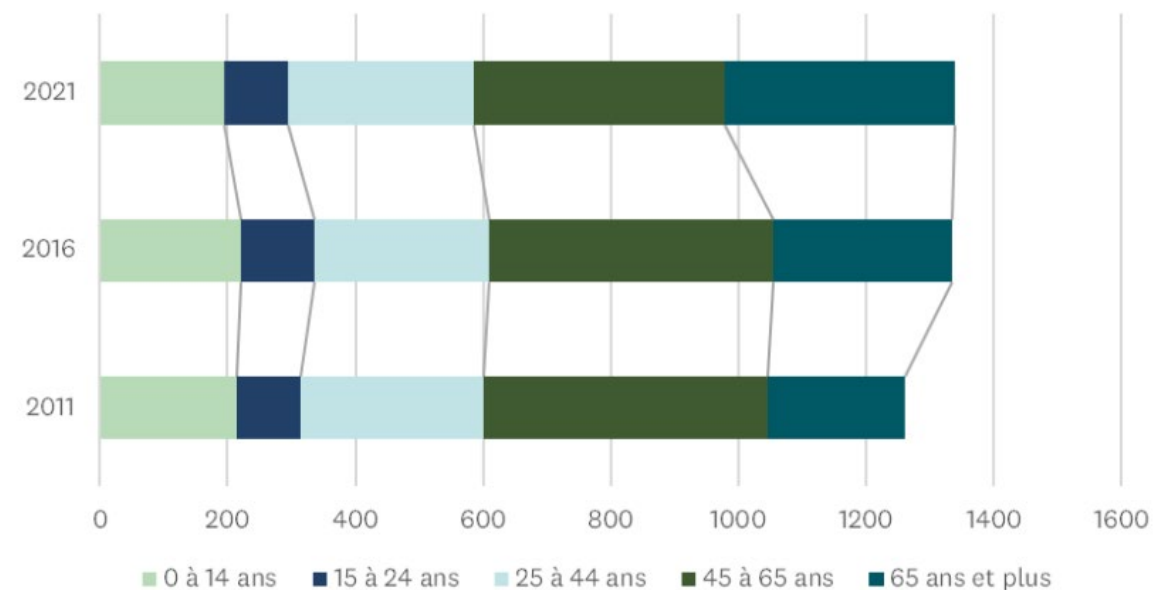
- Légère augmentation de la population d'ici 2041
- Faible renouvellement démographique et vieillissement de la population

Tableau 1 : Évolution de la population de Racine, 2001-2021



Source : Statistique Canada. 2002, 2007, 2012, 2017 et 2022. Recensement de la population, 2001, 2006, 2011, 2016 et 2021.

Tableau 2 : Évolution de la population de Racine par groupe d'âge, 2011-2021



Source : Statistique Canada. 2012, 2017 et 2022. Recensement de la population, 2011, 2016 et 2021.

1. Les données de cette sous-section et les tableaux sont tirés de l'Étude pour une planification stratégique de développement (Enclume, 2023) et de Statistique Canada.



PROJECTION DE L'ÉVOLUTION DES MÉNAGES

Le nombre de ménages à Racine a augmenté de 10 % entre 2011 et 2021, passant de 525 à 580, une progression comparable à celle de la MRC du Val-Saint-François (+9 %). Cette hausse s'explique principalement par une augmentation des personnes vivant seules et, dans une moindre mesure, des couples sans enfant. En revanche, le nombre de ménages avec enfant a diminué de 11 % sur la même période, passant de 185 à 165, une tendance également observée dans la MRC (-8 %).

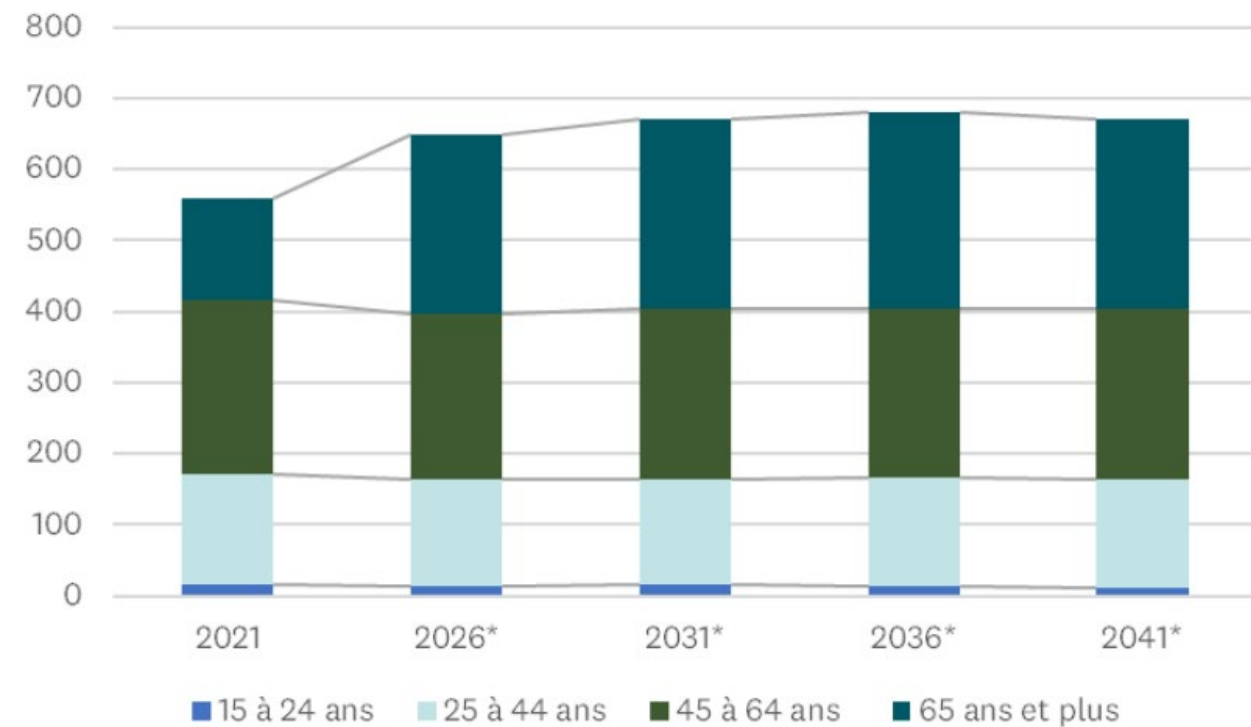
Selon les projections de l'Institut de la statistique du Québec, le nombre de ménages à Racine pourrait atteindre 680 d'ici 2036. Parmi eux, près de 40 % seraient composés de personnes âgées de 65 ans et plus, représentant environ 277 ménages, tandis que les 25 à 44 ans et les 45 à 65 ans compteraient respectivement pour un quart et un tiers des ménages.

Au cours des dix dernières années, le solde migratoire positif de la MRC du Val-Saint-François provient principalement de la Montérégie (+581 personnes), des autres MRC de l'Estrie (+430 personnes) et de Montréal (+374 personnes). Cependant, les 15 à 25 ans présentent un solde migratoire négatif, probablement en raison de leur préférence pour les centres urbains offrant des formations postsecondaires. En revanche, la tranche des 25 à 44 ans est celle qui connaît le plus grand afflux, principalement en provenance des autres MRC de l'Estrie. Enfin, le solde migratoire des 65 ans et plus est généralement moindre, bien que des exceptions provenant de Montréal (+57 personnes) et de la Montérégie (+19 personnes) contribuent à un solde positif pour cette tranche d'âge.

CONSTATS

- Diversification des types de ménages
- Attraction d'une population de jeunes professionnels de la région

Tableau 3 : Projection de l'évolution des ménages selon le groupe d'âge, 2021-2041



* Ces données proviennent de la projection de l'ISQ, qui se basent sur le recensement de 2016.

Source : Statistique Canada. 2022. Recensement de la population 2021. ISQ, Projection du nombre de ménages privés des municipalités de 500 habitants et plus, selon le groupe d'âge, scénario Référence A2022, Québec, 2021-2041



2.2 MOBILITÉ

MOBILITÉ DURABLE ET CONNEXION

La structure des rues du village se développe depuis la rue Principale (route 243) et le chemin du Grand-Brompton (route 222). Ces routes régionales permettent de relier Racine aux autres municipalités environnantes. Les rues locales, quant à elles, se déploient majoritairement de façon parallèle au chemin du Grand-Brompton à partir de la rue Principale. Quelques autres rues locales permettent de relier organiquement le reste du village. Ainsi, le village pourrait bénéficier d'un réseau plus intégré, par l'ajout ou l'amélioration des connexions, notamment piétonnes, entre les routes principales et locales.

La mobilité active au sein de la municipalité est limitée par l'absence de connexions, de trottoirs et de pistes cyclables. Malgré l'aménagement de trottoirs d'un côté de la route 243 et du chemin du Grand-Brompton à l'entrée ouest du village, la sécurité piétonne demeure insuffisante¹.

De plus, un circuit de pistes cyclables desservant le village est présent. Le Sentier de l'Ardoise qui prend naissance à l'église St-Théophile de Racine permet de relier Racine à Eastmen en passant notamment par Valcourt et Lawrenceville.

Par ailleurs, un sentier de quad et de motoneige longe le territoire visé par le PPU, à l'est du chemin de la Grande-Ligne. Ce sentier s'ajoute au réseau de mobilité active essentiellement récréatif de la région².

Le transport collectif au sein de la municipalité est également offert par le biais des services de covoiturage en libre-service et de minibus. Toutefois, l'utilisation de ces services nécessite une réservation préalable³.

Le site, malgré son positionnement stratégique au croisement de la route 222 et du Chemin de la Grande-Ligne, n'est actuellement pas desservi par des aménagements de mobilité active.

En effet, les rues locales aménagées à l'ouest du site, soit les rues du Haut-Bois, de la Rivière et Lamarche desservent les zones résidentielles qui font dos au secteur. Celles-ci ne sont pas pourvues de trottoirs et ne sont pas interconnectées de façon à créer un réseau efficace, vers le cœur du village.

CONSTATS

- Au cœur d'un réseau récréatif et touristique
- Peu d'aménagement favorisant la cohabitation entre les divers types de mobilité et la connectivité au cœur du village



1 Enclume, 2023

2 Enclume, 2023

3 MRC du Val-Saint-François, 2024






PLAN 2





MOBILITÉ DURABLE ET CONNEXION

LÉGENDE

Générale

-  Limites du périmètre urbain
-  Limites du secteur PPU
-  Route régionale

Mobilité

-  Entrée de ville
-  Trottoir d'un côté de la rue
-  Sentier de l'Ardoise
-  Circuit de quad ou de motoneige



2.3 VOCATION

ZONAGE ET POINTS D'INTÉRÊT

Le site du PPU est situé à l'intérieur d'un périmètre urbain où on retrouve une diversité d'usages. En périphérie des secteurs adjacents aux routes principales, se trouvent notamment des secteurs construits à usage résidentiel. La majorité des habitations sont de type unifamilial isolé. En matière de logement, bien que les coûts soient relativement abordables à Racine, le nombre limité de logements locatifs pose des difficultés pour les ménages et freine l'attraction de nouveaux résidents.

On retrouve aussi, en périphérie, deux pôles industriels en développement. Ce développement industriel aura certainement un impact sur le nombre d'emplois disponibles à Racine, qui pourrait être synonyme d'une augmentation de la population résidente sur le territoire. D'ailleurs, le village attire de plus en plus de familles et de nouveaux résidents permanents de la région, créant ainsi un besoin accru de logements diversifiés et accessibles.

Le long des routes régionales, un zonage mixte autorise les usages commercial et résidentiel. On retrouve donc des habitations unifamiliales et plusieurs petits commerces spécialisés le long du chemin du Grand Brompton, qui sont devenus des points d'intérêt au niveau du tourisme régional.

Un cœur villageois institutionnel est formé près du croisement des routes 243 et 222. Il comprend notamment l'église Saint-Théophile, l'école Notre-Dame-de-Montjoie, des espaces sportifs et verts ainsi que les services communautaires.

Le territoire d'intervention du PPU se divise en deux grandes zones d'utilisation. Le long du chemin du Grand Brompton, on observe une prédominance des activités industrielles et commerciales. Cette zone comprend notamment un établissement de vente au détail de combustibles, un atelier de production de charcuterie, ainsi qu'un terrain utilisé à des fins d'entreposage. Un zonage résidentiel est désigné pour le reste du site, reflétant une vocation future axée sur le développement résidentiel.

CONSTATS

- Nécessité de diversifier les types de logements pour répondre aux besoins croissants et prévisibles

OCCUPATION DU TERRITOIRE

Il existe quelques opportunités de développement à l'intérieur du périmètre urbain. Un petit nombre de terrains vacants restent disponibles pour le développement résidentiel. Le site du PPU est notamment un des derniers grands terrains permettant un développement résidentiel d'envergure.

D'ailleurs, en 2023, la Municipalité a adopté un règlement sur le droit de préemption, ciblant les deux terrains situés de part et d'autre de l'atelier de production de charcuterie pour soutenir le développement du périmètre d'urbanisation.

Certains terrains sont déjà desservis par les infrastructures municipales d'aqueduc et d'égout. Cependant, ces dernières présentent des capacités limitées, nécessitant des investissements afin de soutenir un développement accru. Les rues locales de la Rivière et du Haut-Bois sont desservies par des réseaux d'aqueduc et d'égout, permettant la desserte du site par l'ouest. Le réseau d'aqueduc s'étend aussi jusqu'au lot de l'atelier de production de charcuterie¹, au nord du site.

CONSTATS

- Quelques terrains desservis par les infrastructures municipales
- Infrastructures municipales nécessitant des investissements
- Nécessité d'optimiser le développement du site



¹ Enclume, 2023






PLAN 3

ZONAGE ET POINTS D'INTÉRÊT

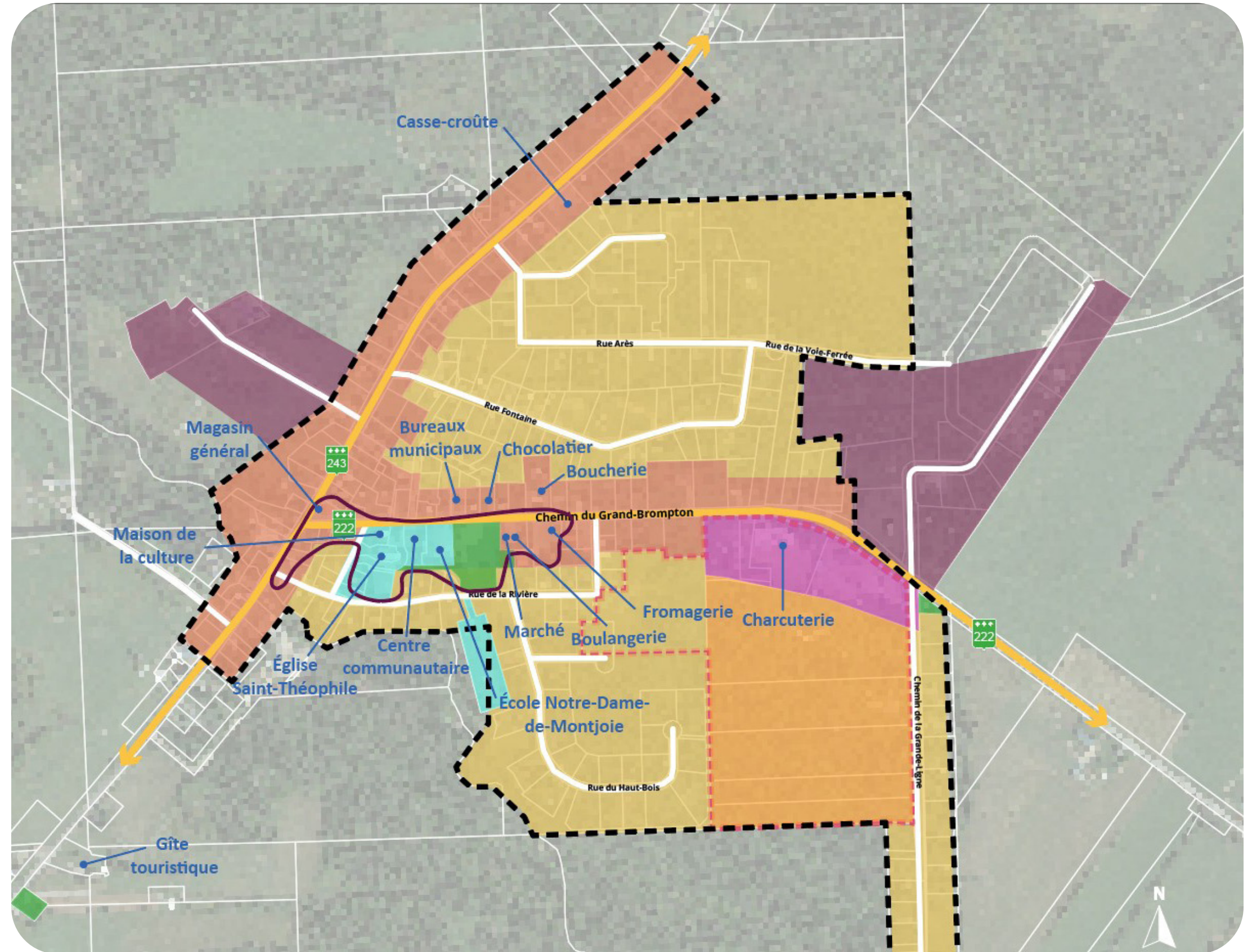
LÉGENDE

Générale

-  Limites du périmètre urbain
-  Limites du secteur PPU
-  Route régionale

Zonage

-  Cœur de village
-  Parc
-  Résidentiel
-  Résidentiel – PAE
-  Commercial – Résidentiel
-  Commercial – Industriel
-  Industriel
-  Publique






PLAN 4






OCCUPATION DU TERRITOIRE

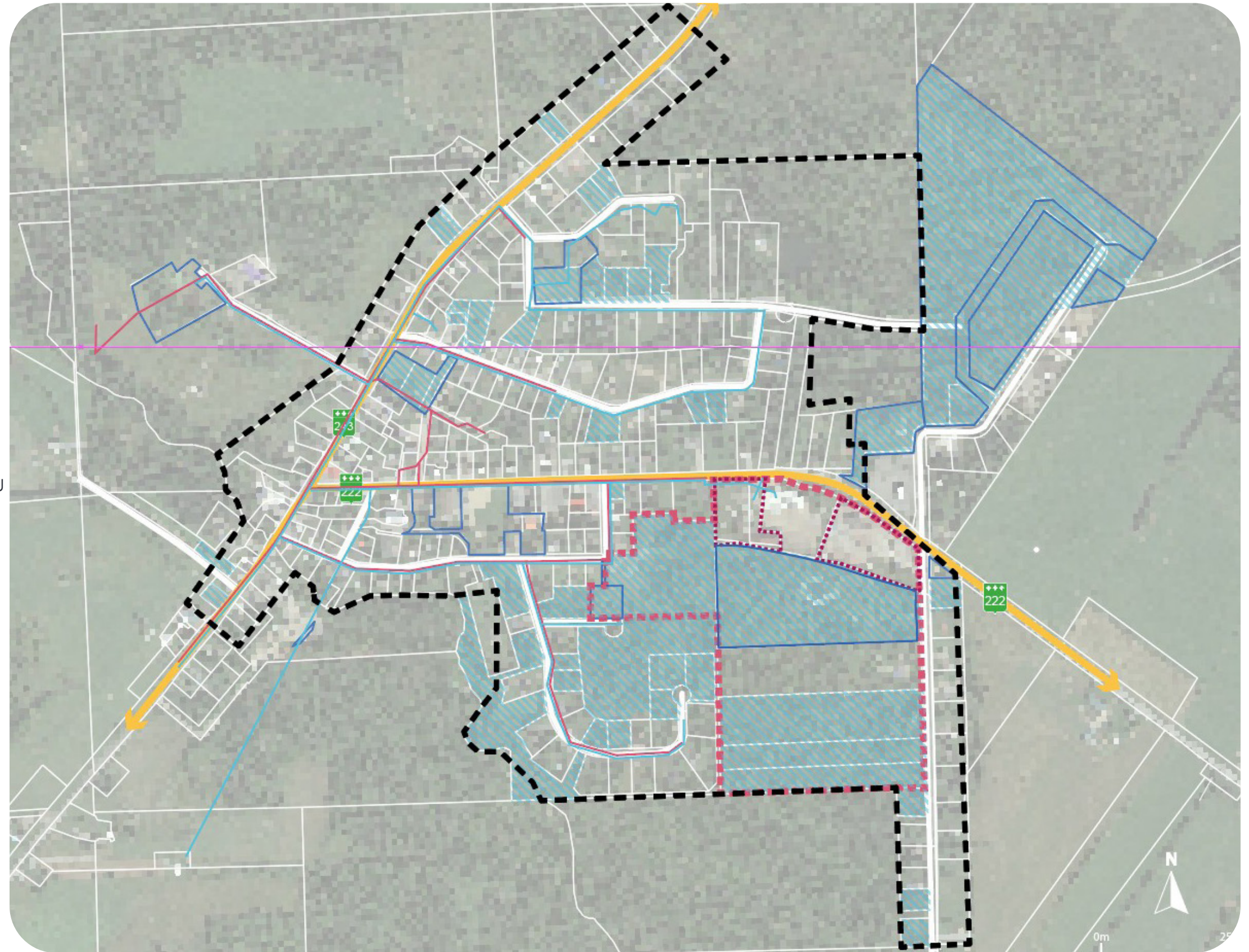
LÉGENDE

Générale

-  Limites du périmètre urbain
-  Limites du secteur PPU
-  Route régionale

Occupation

-  Propriété municipale
-  Terrain avec droit de préemption dans le secteur du PPU
-  Terrain vacant
-  Réseau d'aqueduc souterrain
-  Réseau d'égout souterrain



2.4 ENVIRONNEMENT

MILIEUX NATURELS

Le territoire d'intervention présente plusieurs éléments environnementaux notables, dont des milieux humides au sud-est et à l'ouest. D'après les données disponibles, ces milieux humides seraient considérés comme des marécages. Ils seraient donc inondés de façon saisonnière en raison de leur situation topographique et accueilleraient une végétation arbustive et arborescente adaptée¹.

La topographie, de façon générale, présente un dénivelé de près de 30 mètres entre le sud-est et le nord-ouest.

Aussi, la majeure partie du site est couverte d'une forêt mixte, avec une concentration de feuillus au sud², où l'on trouve également un potentiel acéricole³.

À l'étude des imageries aériennes, on constate facielement, la présence d'un cours d'eau et de deux bassins d'eau situés au nord du site, à proximité de la route 222. Il est à supposer qu'ils sont le résultat d'ouvrages anthropiques, profitant de la topographie et des milieux humides pour les alimenter.

Des dépressions ressemblant à des fossés sont également visibles sur le plan-relief ombré ci-contre. Elles proviennent du milieu humide situé au sud-est et sont reliées à l'un de ces bassins⁴. À cet effet, une caractérisation environnementale de l'ensemble du site permettrait de baliser les réseaux hydriques et milieux humides présents sur le site.



CONSTATS

- Présence de milieux humides
- Couverture forestière sur la majorité du site
- Présence d'éléments hydriques de nature potentiellement anthropique

1 Canards Illimités Canada

2 Enclume, 2023

3 Idem

4 MERN, 2024

Figure 1 : Relief ombré démontrant la présence de cours d'eau



Source : Gouvernement du Québec, 2017



3

PLANIFICATION DÉTAILLÉE



3.1 VISION DE DÉVELOPPEMENT ET D'AMÉNAGEMENT

VISION

La vision d'aménagement permet de se projeter dans l'avenir, vers les développement et redéveloppement cohérents du secteur central. Elle permet également de définir des orientations pour guider l'encadrement de cette évolution vers une collectivité durable dans les prochaines années.

« Ce nouveau quartier favorise une mobilité de proximité et une intégration harmonieuse de la nature dans son développement. Sa densification équilibrée favorise la mixité sociale, tandis que son architecture distinctive et ses aménagements durables contribuent à créer un cadre de vie résilient et accueillant. »

Une mobilité axée sur les déplacements de proximité

Le nouveau quartier offre un milieu de vie sécuritaire et convivial pour tous. Les voies de circulation sont réfléchies afin de limiter le nombre de passages en voiture et la vitesse de circulation de celles-ci. La mobilité est pensée afin d'intégrer des aménagements attractifs, favorisant la mobilité active et une connectivité simple vers les points d'intérêt du quartier et vers l'ensemble des services municipaux situés à proximité.

La nature au centre d'un développement écologique et résilient

La préservation et la valorisation des milieux humides et des boisés garantissent le maintien d'une trame écologique continue à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. L'aménagement des terrains, la conception des rues et des espaces publics et les pratiques innovantes de gestion des eaux pluviales, représentent des caractéristiques distinctives du secteur. Le PPU de L'orée du parc est un nouveau quartier conçu en harmonie avec la nature.

Un quartier vivant et connecté

Le nouveau quartier vise à offrir une vocation principalement résidentielle, tout en intégrant une composante commerciale accrue près du chemin du Grand-Brompton afin d'affirmer le rôle stratégique de cette zone comme porte d'entrée du village. Un axe structurant végétalisé assure la liaison entre le pôle récréatif situé près de l'église et celui aménagé autour des étangs, conçus pour se compléter harmonieusement.

Des bandes tampons seront aménagées pour atténuer les nuisances entre les usages existants et les nouvelles implantations, renforçant ainsi la qualité des milieux de vie créés et assurant une transition douce entre les différentes fonctions du quartier.

Densification adaptée et identité

Les typologies résidentielles proposées visent à atteindre les objectifs de densification de la Municipalité tout en préservant le caractère boisé et l'environnement du quartier. Elles vont de l'habitation unifamiliale à faible densité jusqu'à la multifamiliale de moyenne densité, offrant ainsi une modulation de typologie et de hauteur. Cette proposition est conçue pour répondre aux besoins de divers profils d'utilisateurs (famille, couple, retraité) et encourager une mixité sociale.

Le cadre bâti planifié se construit autour d'une identité unique et marquée par une architecture distinctive. Les toits à versants et le choix des matériaux naturels donnent une signature visuelle forte et contribuent à un environnement chaleureux et harmonieux.



CONNEXION AVEC LE RESTE DU NOYAU

Le nouveau quartier s'intègre au noyau villageois grâce à un réseau de connexions actives, sécurisées et accessibles universellement. Ce réseau favorise les déplacements à pied et à vélo, permettant aux résidents de se déplacer efficacement vers et entre les pôles d'intérêt comme le parc central, le noyau villageois et le pôle d'entrée de ville.

Dans le but de limiter la circulation automobile sur les routes locales, aucune voie routière ne permettra de relier la rue de la Rivière au chemin de la Grande Ligne. L'ensemble des sections du secteur sera toutefois connecté

par des pistes multifonctionnelles, permettant de relier les différentes zones entre elles ainsi qu'au noyau villageois existant.

Outre la mobilité active, l'aménagement global permet de créer des axes de mobilité douce, à la fois sécurisés et continus. La cohabitation harmonieuse de tous les modes de transports, actifs et motorisés, est une priorité, avec une voirie adaptée.

Les voies du réseau véhiculaire y sont réduites en largeur et suivent un tracé sinueux de façon à encourager une vitesse de déplacement plus lente et adaptée à un partage de la voie

avec les cyclistes du quartier et à respecter le milieu naturel environnant. On prévoit un resserrement visuel de la route afin de favoriser une circulation lente et attentive.

Les axes de circulation véhiculaires verdoyants, relient les pôles récréatifs et résidentiels, créent une expérience de déplacement au cœur d'un environnement qui se veut en lien avec la nature. En plus d'assurer une cohabitation sécuritaire des modes de transport, ces axes permettent de gérer les eaux pluviales à même le nouveau quartier par des noues de rétention végétale.

Rue à vocations multiples



Délimitation visuelle des espaces



Marquage au sol



PARC CENTRAL

Au cœur du nouveau quartier, le parc central est pensé comme un espace universellement accessible, inclusif et familial. Ce lieu rassembleur du quotidien reflète harmonieusement le caractère naturel de son environnement, invitant à un contact direct avec la nature. Il offre une diversité d'espaces appropriables, mêlant zones de jeux, de tranquillité et de détente, ainsi que des espaces ouverts favorisant des activités libres.

Le parc s'articule autour des bassins et est encadré par un paysage naturel rehaussé et reboisé, tout en maintenant une connexion avec les zones résidentielles à proximité. Cette proximité renforce non seulement son accessibilité, mais aussi la sécurité pour les usagers.

Le paysage verdoyant joue un rôle essentiel dans la qualité de vie des résidents. L'utilisation de matériaux durables et de techniques respectueuses de l'environnement est priorisée pour l'aménagement, garantissant un cadre à la fois harmonieux, fonctionnel et pérenne.

Connecté à un réseau de sentiers multifonctionnel, favorisant la mobilité douce, le parc s'intègre harmonieusement au tissu du quartier. Il complète les activités et services du noyau villageois tout en offrant un cadre accueillant et convivial, contribuant ainsi à la qualité de vie des résidents. En s'insérant dans le réseau global du nouveau quartier, il enrichit son dynamisme et renforce son attractivité.

Mise en valeur des plans d'eau



Source : Marc Hough

Mise en valeur de la biodiversité



Source : Landezine

Espace de jeu familial



Source : Landezine

Espace favorisant des activités libres



Source : naturehumaine



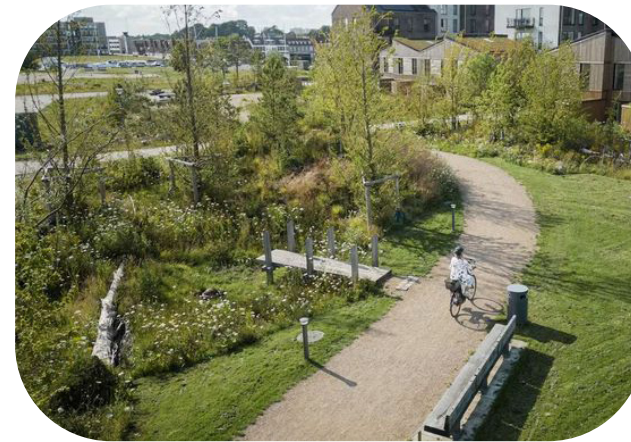
PRÉSERVATION DE LA NATURE ET BIODIVERSITÉ

Au sein de ce nouveau quartier, la conservation des espaces naturels ne se limite pas à leur protection, elle participe activement à la bonification de l'expérience paysagère et à la transition écologique de la municipalité. Ainsi, différentes interventions visant la mise en valeur et l'augmentation de la biodiversité sont prévues.

D'abord, le projet assure un équilibre entre la préservation et l'aménagement en limitant l'abattage d'arbres aux interventions essentielles et en conservant les espaces boisés structurants. Ce choix implique de planifier le développement immobilier et la mobilité afin de prioriser la création de véritables coulées vertes au cœur du quartier et la préservation des milieux humides plutôt que de mettre l'accent sur certaines opportunités de développement. Un reboisement ciblé permet également de renforcer des écrans végétaux qui jouent un rôle de bande tampon écologique et paysagère avec certains usages pouvant générer des nuisances. Ces bandes renforcent ainsi la qualité des milieux de vie créés et assurent une transition douce entre les différentes fonctions du quartier.

Parallèlement, un réseau de sentiers extérieur favorise la mobilité douce et offre aux résidents et aux visiteurs un accès à un cadre naturel structurant pour le quartier. Conçus comme une extension des espaces de vie privés, ces parcours respectent le couvert végétal existant et traversent les espaces verts ainsi que certaines zones de préservation, notamment le long des ruisseaux. Cette démarche garantit la résilience et la valorisation du patrimoine naturel, tant à l'échelle du site que de la municipalité.

Réseau de sentiers en nature



Source : SLA



Source : Landezine

Cohabitation entre la nature et le bâti



Source : C.F. Møller Architects

Gestion des eaux de ruissellement in situ



Source : Landezine



PÔLE D'ENTRÉE DU VILLAGE

Le pôle d'entrée du village affirme l'identité de celui-ci et facilite la transition entre le cadre naturel environnant et l'urbanité du secteur. Son implantation et son aménagement marquent un repère fort, témoignant de la volonté d'un prolongement inclusif du nouveau secteur.

Pensé comme un pôle d'accueil et de services, cet espace structurant joue un rôle déterminant dans l'expérience des usagers. Il rassemble commerces et offres résidentielles répondant aux besoins des résidents tout en offrant aux visiteurs et aux futurs habitants un cadre animé et agréable, propice à la découverte des activités environnantes. En mettant en valeur le noyau villageois, il contribue à renforcer son attrait, à prolonger le noyau villageois et à intégrer le nouveau quartier dans l'ensemble existant.

En tant que porte d'entrée, ce pôle structurant ne se limite pas à une fonction utilitaire : il s'inscrit dans une vision à long terme d'un milieu de vie accueillant et dynamique. Grâce à une signature architecturale et des aménagements pensés pour le bien-être des usagers, il devient un point de repère pour la population et les visiteurs.

Signature architecturale du pôle d'entrée de ville animée



Source : Eagle Crest Construction

Vitrine commerciale



Source : avenues.ca



ARCHITECTURE ET DÉVELOPPEMENT

L'architecture et le développement du nouveau quartier s'appuient sur une vision durable et innovante,

Tout d'abord, les principes d'urbanisme qui guident le développement de ce nouveau quartier priorisent des développements modestes et optimisés, faisant une consommation raisonnée de l'espace.

L'aménagement du quartier privilégie une réduction des surfaces minéralisées en intégrant une végétalisation abondante, la plantation d'arbres et une gestion des eaux pluviales, renforçant ainsi sa résilience face aux changements climatiques.

La diversité architecturale, articulée autour d'une signature distinctive simple mêlant des influences contemporaines avec une touche rustique, confère au quartier une identité forte et attrayante. L'organisation des espaces favorise une cohabitation harmonieuse entre différentes typologies résidentielles, permettant l'intégration d'une mixité de logements et d'une diversité des ménages.

Chaque aménagement est pensé pour offrir un milieu de vie dynamique et inclusif, où la cohésion sociale et la solidarité sont encouragées. L'accessibilité des logements sont au centre des préoccupations, garantissant un environnement équilibré et adapté aux besoins actuels et futurs des résidents.

Influence architecturale moderne



Immeuble avec toit en pente



Influence architecturale rustique



Signature distinctive



TIPOLOGIES ARCHITECTURALES

Le nouveau quartier propose une diversité de typologies architecturales qui s'intègrent harmonieusement à l'environnement naturel tout en répondant aux besoins variés des résidents. Chaque typologie est pensée pour optimiser l'occupation du sol de manière responsable, en favorisant la densité tout en préservant les espaces boisés et en limitant l'empreinte environnementale des constructions.

Unifamiliale jumelée

L'unifamiliale jumelée permet d'accueillir une densité résidentielle équilibrée tout en minimisant la consommation du territoire. Compacte cette typologie de bâtiment permet d'accueillir des ménages qui auront tous un espace privé à aménagé et utiliser à leur guise.

Unifamiliale isolée de petit gabarit

L'unifamiliale isolée de petite taille permet d'offrir une option résidentiel typique de la municipalité de Racine avec une empreinte réduite et un entretien simplifié. Ce type d'habitation, idéale pour les couples, favorise ainsi un mode de vie plus sobre, tout en conservant les avantages d'une maison individuelle, comme l'intimité et l'accès à un terrain.

Maison de ville en rangée

Les maisons de ville en rangée s'inscrivent dans un cadre de densité moyenne, assurant une occupation efficace du sol. Avec leur implantation compacte et leur intégration aux sentiers multifonctionnels, elles constituent une option résidentielle abordable et adaptée aux familles. Les stationnements sont groupés en pochettes partagées afin de limiter leur impact sur l'environnement immédiat. Comme les autres typologies du quartier, ces habitations sont conçues dans une logique écoresponsable et s'intègrent harmonieusement au paysage naturel.

Les bâtiments multilogements

Les bâtiments multilogements permettent une offre résidentielle, adaptée aux besoins des familles, étudiants, jeunes professionnels et aînés. D'une hauteur de trois à quatre étages, ces constructions multifamiliales favorisent la mixité sociale et l'accessibilité au logement.

Leur densité accrue permet de privilégier des stationnements partagés situés en cour arrière, préservant ainsi les espaces boisés. Le travail architectural met en valeur des matériaux durables et une conception soignée, garantissant à la fois intimité et intégration paysagère.



Multilogements



Multilogements



Jumelée à deux étages



Unifamiliale isolée de petit gabarit



Maison de ville



Jumelé à un étage






CONCEPT







D'ORGANISATION SPATIALE

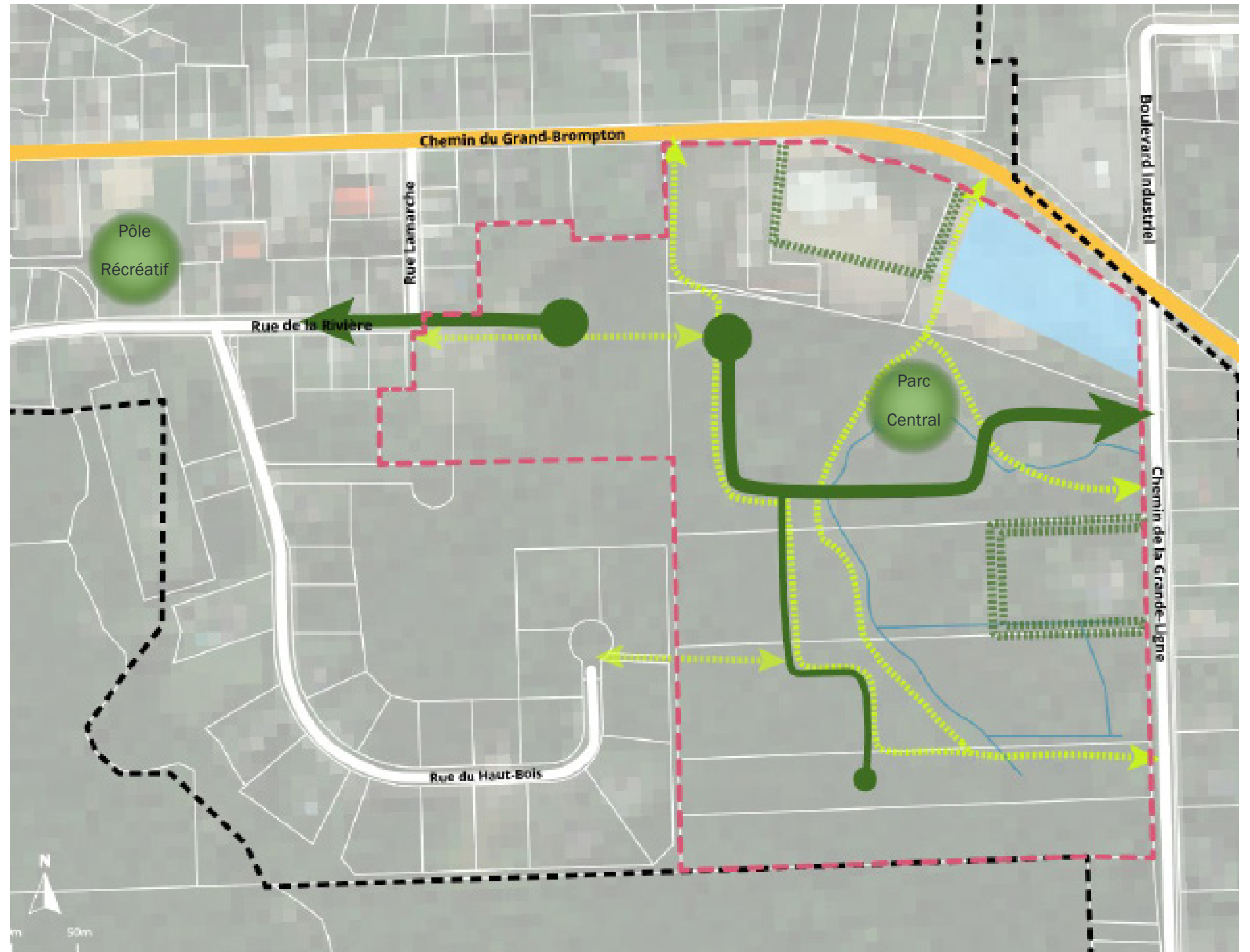
LÉGENDE

Générale

-  Limites du périmètre urbain
-  Limites du secteur PPU
-  Route régionale

Interventions projetées

-  Axe circulation principale
-  Axe circulation locale
-  Connexion piétonne
-  Zone tampon et écran végétal
-  Pôle d'entrée de ville
-  Pôle récréatif/Parc



3.2 PLAN D'ACTION

ORIENTATIONS	OBJECTIFS	ACTIONS / STRATÉGIES	OUTILS	ÉCHÉANCIER	PORTEURS ET PARTENAIRES
Une mobilité axée sur les déplacements de proximité	Offrir un milieu de vie sécuritaire et convivial	Créer des axes de mobilité douce, sécurisés et continus : <ul style="list-style-type: none"> • Assurer la planification et la cession des voies de circulation au sein du secteur permettant de répondre aux objectifs du concept d'aménagement; • Assurer la réduction des largeurs de voies de circulation véhiculaire et de la vitesse autorisée pour favoriser la cohabitation et le partage de l'espace; • Maximiser le marquage au sol; • Développer des tracés de voies sinueux afin de réduire les vitesses de circulation; 	<ul style="list-style-type: none"> • Lotissement • PIIA 	Concordance	<ul style="list-style-type: none"> • Promoteurs • Urbanisme et environnement • Travaux publics
	Favoriser une connectivité optimale vers les points d'intérêts du secteur, le noyau villageois et les attraits naturels	Développer un réseau de mobilité douce d'est en ouest pour assurer la connexion entre le Chemin de la Grande-Ligne et la rue de la Rivière.	<ul style="list-style-type: none"> • Lotissement 	Court terme - Moyen terme	<ul style="list-style-type: none"> • Promoteurs • Urbanisme et environnement • Travaux publics
	Intégrer des aménagements attrayants encourageant les déplacements actifs	Développer un réseau de connexions actives, sécurisées et accessibles universellement : <ul style="list-style-type: none"> • Aménager des liens piétons qui permettent d'accéder aux différents points d'intérêt situés à proximité; • Adopter un cadre réglementaire assurant des parcours actifs continus, aménagés et connectés sur les grands terrains de tenure privée (ex. projets intégrés, habitations multifamiliales). 	<ul style="list-style-type: none"> • Zonage • PIIA 	Court terme	<ul style="list-style-type: none"> • Promoteurs • Urbanisme et environnement
La nature au centre d'un développement écologique et résilient	Maintenir une trame écologique continue par la préservation et la valorisation des milieux humides et boisés	Assurer un équilibre entre la préservation et l'aménagement : <ul style="list-style-type: none"> • Prévoir des servitudes de conservation sur les terrains ayant la plus forte valeur écologique; • Encadrer l'abattage d'arbres pour le limiter aux interventions essentielles; • Assurer la plantation d'arbres à grand déploiement sur les terrains privés; • Saisir l'opportunité d'aménager des sentiers et des connexions actives pour renforcer et/ou créer des corridors écologiques; • Adopter un cadre réglementaire qui assure la préservation de massifs boisés au sein des projets de développement : <ul style="list-style-type: none"> ○ Augmenter le seuil minimum de contribution pour fins de parc, jeux et espaces verts au-delà de 10 % en raison de la nature centrale du secteur; ○ Instaurer une norme garantissant la préservation d'un pourcentage minimal de surfaces naturelles dans les projets intégrés. 	<ul style="list-style-type: none"> • Zonage • PIIA 	Court terme Concordance	<ul style="list-style-type: none"> • Urbanisme et environnement • Développement économique



ORIENTATIONS	OBJECTIFS	ACTIONS / STRATÉGIES	OUTILS	ÉCHÉANCIER	PORTEURS ET PARTENAIRES
La nature au centre d'un développement écologique et résilient (suite)	Créer un quartier en harmonie avec la nature en passant par la gestion des eaux pluviales et l'aménagement des terrains et l'aménagement des espaces publics.	Aménager un parc central inclusif et familial offrant une diversité d'espaces appropriables et en continuité avec la nature : <ul style="list-style-type: none"> • Créer une offre complémentaire au noyau villageois; • Mettre en valeur les bassins; • Assurer le reboisement et l'encadrement paysager; • Intégrer une gestion écologique des eaux; • Favoriser l'utilisation de matériaux durables; • Aménager un réseau de sentiers multifonctionnels autour des bassins. 	• Zonage	Moyen terme	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux publics • Urbanisme et environnement • Loisirs et culture
		Encadrer l'aménagement des espaces publics à proximité des espaces privés afin d'assurer une continuité des aménagements.	• PIIA	Concordance	• Urbanisme et environnement
		Encadrer les aménagements à proximité des milieux humides et des cours d'eau afin de respecter les distances préférables avec les contraintes naturelles.	• Zonage	Concordance	• Urbanisme et environnement
Un quartier vivant et connecté	Affirmer le rôle stratégique de porte d'entrée urbaine	Prévoir un cadre réglementaire favorable à l'implantation d'un pôle commercial et résidentiel orienté sur l'ambiance et la convivialité piétonne : <ul style="list-style-type: none"> • Prévoir un zonage où les rez-de-chaussée sont réservés à un usage commercial, tandis que les étages supérieurs peuvent accueillir une mixité d'usage (commerces, bureaux et résidentiels); • Assujettir toute opération cadastrale à un PIIA sur le lotissement. 	<ul style="list-style-type: none"> • Zonage • PIIA 	Concordance	• Urbanisme et environnement
		Développer une signature architecturale et d'aménagements paysagers distinctive en continuité avec les immeubles déjà présents sur le chemin du Grand-Brompton.	<ul style="list-style-type: none"> • PIIA • Zonage 	Concordance	• Urbanisme et environnement
	Confirmer la vocation résidentielle dominante dans le secteur	Prévoir une dominance d'usage résidentiel de faible et moyenne densité dans le nouveau secteur.	• Zonage	Concordance	• Urbanisme et environnement
	Relier le secteur au pôle récréatif de l'église par un axe de mobilité douce	Prolonger les aménagements de mobilité douce sur la rue de la Rivière qui mène vers le noyau villageois.	• Plan directeur d'aménagement	Moyen terme - Long terme	<ul style="list-style-type: none"> • Urbanisme et environnement • Travaux publics
	Atténuer les nuisances entre les usages existants et les nouvelles implantations	Adopter des normes relatives aux bandes tampons requises entre deux types de milieux et entre les usages pouvant générer des nuisances.	• Zonage	Concordance	• Urbanisme et environnement



ORIENTATIONS	OBJECTIFS	ACTIONS / STRATÉGIES	OUTILS	ÉCHÉANCIER	PORTEURS ET PARTENAIRES
Une densification adaptée et une identité distincte	Atteindre une densification adaptée et une diversité de typologies d'habitations	Mettre en place une réglementation garantissant le respect d'une densité minimale et une diversité de typologies d'habitations adaptées aux besoins variés : <ul style="list-style-type: none"> • Autoriser les projets intégrés/projets d'ensemble ; • Autoriser les typologies de logements suivantes : unifamiliale isolé, unifamiliale jumelée, unifamiliale en rangée/contiguë et multifamiliale. 	<ul style="list-style-type: none"> • Zonage • PIIA 	Concordance	<ul style="list-style-type: none"> • Urbanisme et environnement
		Favoriser les projets coopératifs et l'établissement de projets de résidences pour aînées.	<ul style="list-style-type: none"> • Sensibilisation, communication et partenariat 	Moyen terme	<ul style="list-style-type: none"> • Urbanisme et environnement • MRC • Organisme de développement économique
	Développer un cadre bâti identitaire par l'architecture distinctive et l'aménagement durable	Adopter un cadre réglementaire assurant le respect d'un style architectural qui s'harmonise dans le secteur et la modulation des volumétries lorsque le bâtiment est de plus grand gabarit.	<ul style="list-style-type: none"> • Zonage • PIIA 	Concordance	<ul style="list-style-type: none"> • Urbanisme et environnement
		Adopter un cadre réglementaire intégrant des normes de construction durable pour les bâtiments ou des critères d'évaluation de la qualité environnementale des bâtiments, notamment le choix des matériaux.	<ul style="list-style-type: none"> • Zonage • PIIA 	Concordance	<ul style="list-style-type: none"> • Urbanisme et environnement
		Adopter un cadre réglementaire qui favorise le verdissement des terrains: <ul style="list-style-type: none"> • Exiger un pourcentage minimal de protection et de conservation des milieux naturels pour les zones M1 et R3. Bonifier le cadre réglementaire favorisant une plus grande capacité de rétention des eaux de ruissellement sur le domaine privé. <ul style="list-style-type: none"> • Encadrer les superficies maximales permises de surfaces imperméables sur les terrains ; • Réviser les normes d'aménagement des stationnements, notamment pour favoriser l'emploi de pavé perméable et l'aménagement des bassins de rétention végétalisés . 	<ul style="list-style-type: none"> • Zonage • Permis et certificat • Sensibilisation, communication et partenariat • Entente relative aux travaux municipaux 	Concordance Court terme – Moyen terme	<ul style="list-style-type: none"> • Urbanisme et environnement • Promoteurs • Travaux publics



3.3 INTENTIONS RÉGLEMENTAIRES

	R1 RÉSIDENTIEL DE PETITE TAILLE	R2 RÉSIDENTIEL DE FAIBLE DENSITÉ	R3 RÉSIDENTIEL DE MOYENNE DENSITÉ	M1 RÉSIDENTIEL MIXTE	C1 COMMERCE ET RÉSIDENTIEL
Intentions réglementaires	Cette affectation vise à encadrer un développement de moyenne densité unifamilial et bifamilial de petit gabarit	Cette affectation vise à encadrer un développement unifamilial de bifamiliale de faible densité	Cette affectation vise à encadrer un développement à densité soutenue de type unifamilial, bifamilial ou multifamiliale	Cette affectation vise le développement d'une densification plus soutenue du tissu résidentiel. Elle encadre le développement d'immeubles résidentiels multifamiliaux de moyen gabarit et la création d'espaces publics de qualité.	Cette affectation vise le développement d'une nouvelle porte d'entrée de village. Elle vise aussi le développement d'une mixité d'usages commercial et résidentiel
Forme urbaine					
Nombre d'étages maximal	2	2	2	3	3
Structure de bâtiment – isolée	•	•	•	•	•
Structure de bâtiment – jumelée			•	•	•
Structure de bâtiment – en rangée			•	•	•
Projet intégré			•	•	
Densité résidentielle					
Minimale	6 log/ha	4 log/ha	6 log/ha	25 log/ha	n/a
Usages					
Habitation unifamiliale	•	•	•		
Habitation bifamiliale	•	•	•	•	
Habitation multifamiliale et collective			•	•	• (note 1)
Établissement d'hébergement touristique					•
Mixte					•
Commerce de détail					•
Établissement de services					•
Établissement lié à la restauration et à la consommation de boissons alcoolisées					•
Parc et espace vert	•	•	•	•	
Équipement ou infrastructure d'utilité publique	•	•	•	•	•
Milieus naturels					
Proportion conservée et protégée pour les projets intégrés	n/a	n/a	20 %	20 %	n/a
Contribution aux fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels (en superficie ou en argent)	10 %	10 %	10 %	n/a	10 %




Note 1 : L'usage résidentiel est autorisé à partir du 2e étage








PLAN DES AFFECTATIONS

LÉGENDE

Générale

-  Limites du périmètre urbain
-  Limites du secteur PPU
-  Route régionale

Affectations

-  R1 - Résidentiel de petit gabarit
-  R2 - Résidentiel de faible densité
-  R3 - Résidentiel de moyenne densité
-  M1 - Résidentiel mixte
-  C1 - Commercial et Résidentiel

